



TransaksjonsABC – Del 21 – Signering



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris



Melissa Ystenes Dahl
Associate



Tone Gjertsen
Partner

I denne del 21 av TransaksjonsABC går vi nærmere inn på punkt 15 i meglerstandarden om signering av kjøpekontrakten.

Selv om signatur normalt ikke er en forutsetning for at en avtale skal være bindende, er signatur den naturlige måten å bekrefte omforente vilkår på, særlig ved omsetning av eiendom. Det er viktig å kontrollere at kjøpekontrakten reflekterer enigheten mellom partene. For å sikre seg rettslig binding, er det også viktig å kontrollere at kontrakten signeres av riktig person.

Generelt

Avtalebinding kan oppstå før signering dersom de vesentligste forhold er avklart. Eksempelvis kan avtalebinding skje via forhandlinger eller i sammenheng med at avtaleteksten er utformet, at partene har gått langt i å signalisere at avtalen er omforent og at en av partene innretter seg som om avtalen er inngått og dette er synbart for den andre parten. Avtalebinding skjer ikke uten signatur dersom det er tatt tilstrekkelig signeringsforbehold, se TransaksjonsABC Del 2 og 3 om forbehold i bud og budaksept.

Formfriheten skiller norsk rett fra flere andre lands rettssystemer. Det er heller ingen rettslige krav om hvor signering skal skje eller at partene skal signere kjøpekontrakten på samme dato.

«KYC» informasjon – «Know your client/customer»

Mange selskaper har strenge regler for å forebygge og avdekke hvitvasking. Det er vanlig å innhente informasjon om foretaksnavn, organisasjonsform, organisasjonsnummer, adresse, navnet på daglig leder og

styremedlemmer, men eventuelle tilleggskrav varierer. Noen aktører krever at det innhentes full «KYC» informasjon, eksempelvis om bakenforliggende eiere, for å tilfredsstille interne «compliance» retningslinjer.

Originaler

Meglerstandarden forutsetter at kjøpekontrakten signeres i tre originaler, hvorav kjøper, selger og megler beholder hvert sitt. Hvis eiendomsmegler har bistått, følger det av eiendomsmeulingsforskriften at megler må oppbevare kontrakten i papirform eller på annen betryggende måte i minst 10 år.

Kjøpekontrakten må ikke signeres i original for å være bindende. Signaturer utveksles i flere tilfeller via PDF som sendes på mail. Mange aktører, herunder DLA Piper tilbyr elektronisk signering. Dette kan være et betryggende og praktisk alternativ i mange situasjoner.

Bokføringslovens dokumentasjonskrav gjelder, hvoretter de fleste avtaler som gjelder virksomheten, skal oppbevares i tre år og seks måneder etter regnskapsårets slutt, med enkelte kortere og utvidede frister avhengig av innhold. Elektroniske kopier tilfredsstiller dokumentasjonskravet.

Rett og legitimasjon

Avtaleretten skiller mellom «rett» og «legitimasjon». En persons rett/kompetanse er den faktiske retten vedkommende har til å representere selskapet etter foreliggende instruks. En persons rett til å inngå kjøpekontrakter kan være begrenset eller utvidet sammenliknet med personens legitimasjon. Ettersom det ofte er vanskelig å avgjøre hvilken rett/kompetanse en person har, anbefaler DLA Piper normalt at partene i en kjøpekontrakt baserer seg på hvem som er signaturberettiget, eventuelt i kombinasjon med en skriftlig fullmakt.

Ulike former for legitimasjon og fullmakter

Legitimasjon er den myndigheten det fremstår utad for tredjeparter at en person har. Signaturrett for norske selskaper følger normalt av firmaattesten. Det kan også foreligge stillingsfullmakt, frasagnsfullmakt og oppdragsfullmakt.

«Stillingsfullmakt» er den fullmakt en person har i kraft av den stillingen vedkommende har i en bedrift. En butikkansatt har rett til å selge varene i butikken, men ikke selve butikken.

Aksjeloven skiller mellom det som må vedtas av generalforsamlingen, det som kan besluttes av styret og det som omfattes av daglig leders kompetanse. Hvorvidt en daglig leder er legitimert til å signere en kjøpekontrakt uten styregodkjenning avhenger av om inngåelsen omfattes av daglig ledelse.

En «frasagnsfullmakt» er en fullmakt hvor oppdragsgiver har gitt direkte beskjed til medkontrahenten om fullmakten, typisk en skriftlig fullmakt. En «oppdragsfullmakt» er i motsetning til en frasagnsfullmakt en erklæring som kun gis mellom oppdragsgiveren og fullmektigen, og hvor medkontrahenten stoler på at fullmektigen har nødvendig kompetanse.

Fullmaktene gir uttrykk for hva fullmektigen er legitimert til, men fullmektigens rett kan være begrenset, eksempelvis til et godkjent kontraktsutkast.

Delegering og bekreftelse av fullmakt

En fullmakt eller signaturrett kan normalt ikke delegeres, med mindre annet er angitt. Styremedlemmer som er tildelt signatur kan således ikke delegerer signaturretten sin til andre. Det er styret som sådan som kan gi fullmakter. De signaturberettigede kan dog bekrefte at styret har gitt en fullmakt, og en medkontrahent i aktsom god tro kan forholde seg til en slik bekreftelse.

Aktsom god tro

En avtale blir ifølge avtaleloven ikke bindende dersom fullmektigen har gått utenfor sine instruksjoner, og avtaleparten «forsto eller burde forstått» dette. Dette gjelder ikke fullmakter som betegnes som oppdragsfullmakt, hvor avtaler utenfor instruksjonen uansett ikke blir bindende.

Henvisningene til hva man «kjente eller burde kjent» til, omtales ofte som kravet til «aktsom god tro». Spørsmålet om «aktsomhet» inkluderer eksempelvis en vurdering av hvilke nærmere undersøkelser som burde ha vært gjort, og hvilke spørsmål som burde ha vært stilt. I noen tilfeller kan det være hensiktsmessig å avklare om kjøpekontrakten er godkjent av styret.

Utenlandske selskaper

Dersom en part er et utenlandsk selskap kan det være utfordrende å avklare hvem som kan signere kjøpekontrakten. Den andre parten kan da vurdere å innhente en «legal opinion» eller «capacity opinion» som bekrefter hvem som kan inngå kontrakten på vegne av det utenlandske selskapet.

Særlig om prokura

Prokura reguleres av prokuraloven. En prokurist er bemyndiget til å opptre på vegne av foretaket i alt som hører til driften, med få unntak. Prokuristen kan likevel ikke uten uttrykkelig fullmakt overdra eller behefte foretakets faste eiendom. Prokura er derfor ikke tilstrekkelig til å signere en kjøpekontrakt på vegne av selger av en eiendom. Ettersom salgsobjektet ofte er aksjer eller andeler, kan det argumenteres for at det er hovedregelen og ikke unntaket i prokuraloven som gjelder. Dog tilsier realiteten noe annet. For å være på den sikre siden bør selger signere kjøpekontrakten basert på annen signaturrett enn prokura.

Når en prokurist signerer i egenskap av prokura, skal det tilføyes «per prokura», «p.p.» eller annen forkortelse av disse ord bak signaturen, for å vise prokuraforholdet.

Andre forhold

Det kan oppstå ulike situasjoner hvor spørsmål om rett og legitimasjon må vurderes nærmere. Eksempler på dette er selskap under stiftelse og kommuner som avtalepart.

I artikkelserien Utleiers ABC gikk vi nærmere inn på praktiske spørsmål knyttet til signerings situasjonen i [Del 31](#) og fullmakter i [Del 33](#).

[Se også vår samleside for TransaksjonsABC.](#)



TRANSAKSJONSABC

Signering

DEL 21

Services

Fast eiendom

Sectors

Real Estate
